



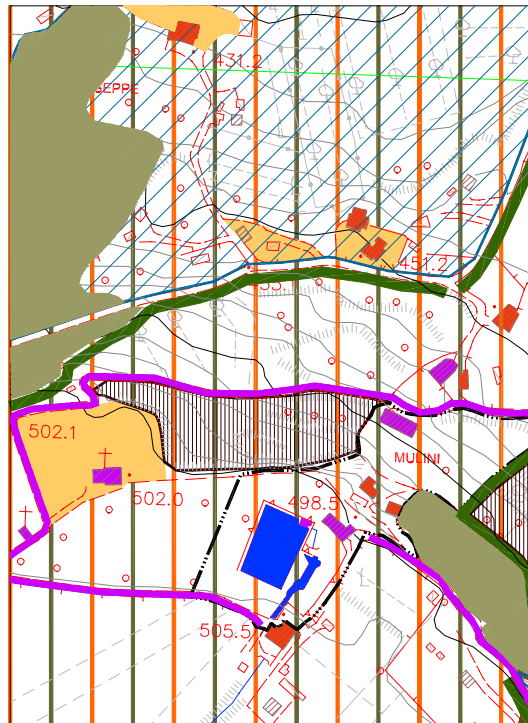
COMUNE DI SARTEANO

Provincia di Siena

P . R . G . C .

REGOLAMENTO URBANISTICO

(L. R. n. 1 del 03.01.2005)



FASCICOLO CONTRODEDUZIONI

**Documento approvato con DCC n. 72
del 27.12.2013**

COMUNE di SARTEANO
Provincia di Siena

P. R. G. C.

REGOLAMENTO URBANISTICO
ai sensi della L.R. n. 1 del 03.01.2005

FASCICOLO CONTRODEDUZIONI

**Documento approvato con DCC n. 72
del 27.12.2013**

CONSULENTI

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

PROGETTO

SINDACO

Arch. Gianluca Gallinella –
(S.T.I.G. – Studio Associato)
Arch. Silvana Della Nebbia

Sig. Francesco Landi

UFFICIO TECNICO COMUNALE
R.U.P.
Dott. Marco Crocchi

GRAFICIZZAZIONI ed ELABORAZIONI CAD
Geom. Luca Frullani –
(S.T.I.G. – Studio Associato)

ASSOCIATO

oice

Associazione delle organizzazioni di ingegneria,
di architettura e di consulenza tecnico-economica

SOCIO 

Codice incarico iniziale S1228C4B				codice file iniziale RCS22DT0			Emesso il 20.04.2012	
Codice incarico	Codice file	Rev. n°	tipo	motivazioni	Emesso da	il	Approvato da	il
S1228C4B	RCS22DT0	0	Esterna <input type="checkbox"/> Interna <input type="checkbox"/>		SA3	20.04.2012	ROAR	20.04.2012
S1228C4B	RCS22DT1	1	Esterna <input type="checkbox"/> Interna <input type="checkbox"/>	CONTRODEDUZIONI	SA3	18.12.2013	ROAR	18.12.2013

S.T.I.G. – Studio Tecnico Associato

via S. Pellico, 6 – 53044 Chiusi Scalo (Si) – tel 0578/227285-227489 fax 0578/21225
Partita IVA 00867330524

Premessa

Sono pervenute entro i termini prescritti n. 9 osservazioni.

Di queste n. 4 sono di Enti. Nello specifico la Regione Toscana – Direzione Generale delle Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta – Grosseto, Siena e Opere Marittime, Sig. Fabio Di Meo in qualità di Sindaco del Comune di Cetona, la Provincia di Siena –Lavori pubblici, Difesa del Suolo, Assetto del Territorio e, infine, l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le osservazioni di soggetti privati sono dunque n. 5, con la precisazione che due sono identiche sia pure con numeri di protocollo e date di trasmissione differenti.

Le controdeduzioni relative alle osservazioni degli enti sono state articolate secondo i temi affrontati dando approfondite spiegazioni e chiarimenti. In modo analogo ci si è comportati controdeducendo le osservazioni di soggetti privati anche se, è da segnalare, come i contenuti di queste ultime ricalcano le osservazioni inoltrate a seguito della precedente adozione, risultando per la maggior parte non pertinenti.

Controdeduzioni

Oss. n. 1

pervenuta il 02.07.2013 – prot. n. 7378

Richiedente: Regione Toscana – Direzione Generale delle Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta – Grosseto, Siena e Opere Marittime.

Rif. catastali: /

Rif. cartografici: /

Disciplina Reg. Urb. : /.

Sintesi:

1. Viene sottolineato come, nel caso di previsioni di interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli ampliamenti, e/o di nuove infrastrutture sia necessario rivedere o riconfermare la fattibilità nel rispetto delle direttive di cui all'allegato A del DPGR 53R/11;
2. La Variante RU dovrà essere coerente con i Piani di Bacino del Tevere e del Bacino Regionale dell'Ombrone;
3. Dovrà essere recepito l'art. 36 del PIT (DCR n. 72 del 24.04.2007).

CONTRODEDUZIONE

Si premette come la presente *Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico*, oggetto del procedimento di Verifica di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., sia stata adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012. A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute, l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno da un lato rivedere le previsioni inizialmente confermate dalla *Variante RU* adottata al fine di orientarne i contenuti ottenendo un minor impatto sulle risorse e, al contempo, assicurare la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata. D'altro lato, secondo quanto previsto all'art. 3 c. 5 e con le procedure di cui all'art. 22 della L.r. n. 10/2010, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica, in primo luogo, con la nomina dell'Autorità Competente con DGC n. 2 del 15.01.2013 conclusosi in data 14.11.2013 con esito positivo per l'esclusione dalla procedure di VAS.

Pertanto la Variante RU è stata nuovamente adottata con DCC n. 27 del 27.05.2013 con i caratteri di cui sopra.

1. Nella Variante RU adottata nuovamente nel maggio 2013, rispetto al R.U. vigente dal 2002, non vi sono nuove previsioni urbanistiche, né modifiche allo zoning in quanto, come più volte relazionato, trattasi di riproposizione di aree di trasformazione previste dal previgente strumento urbanistico. A tale proposito preme sottolineare che:
 - a. AT27, previsione contenuta nel previgente strumento urbanistico attuabile con intervento diretto, quindi non soggetta a reiterazione. Stralciata per mero errore materiale, oggetto di osservazione da parte del privato proprietario, è stata reintrodotta confermando gli stessi parametri di intervento;
 - b. AT8, previsione contenuta nel previgente strumento urbanistico attuabile con piano attuativo. La variante prevede una riduzione delle superfici autorizzabili rimodulando

l'intervento anche per quanto riguarda la superficie complessiva interessata dall'intervento;

- c. Sono state effettuate le correzioni di due errori materiali relativi ai completamenti delle lottizzazioni denominate Colle s. Alberto (risalente al 1980) e Artigianale della Chiusa (approvata nel 1985). Allo stato attuale rimane da edificare un solo lotto in entrambe le lottizzazioni.

Premesso quanto sopra riportato si evidenzia come l'art. 3 c. 4 del Regolamento Regionale 53/R/2011 stabilisce che l'Amministrazione Comunale non debba effettuare indagini geologiche nei casi di:

- a) ***Varianti che riguardano la mera riproposizione di vincoli urbanistici;***
- b) ***Varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate;***
- c) ***Varianti che comportano una riduzione degli indici oppure di quantità edificabili comunque denominate.***

La Variante RU adottata il 25.01.2012 e, nuovamente, il 27.05.2013, unicamente per ragioni di trasparenza verso i soggetti interessati dagli ulteriori stralci introdotti rispetto alla prima adozione, **non contiene alcuna nuova previsione edificatoria**. Pertanto la Variante RU soddisfa le casistiche sopra riportate di cui al Regolamento Regionale 53/R/2011.

2. La Variante RU, unitamente ai documenti relativi alla verifica di assoggettabilità a VAS, è stata trasmessa :
 - a. - Autorità Idrica Toscana - Conferenza Territoriale n. 6 Ombrone;
 - b. - ATO Toscana Sud – Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani;
 - c. - Autorità di Bacino del Fiume Tevere;

con comunicazione in data 05.06.2013 prot. 6126. Non risultano pervenute osservazioni di detti enti. Peraltro la Provincia di Siena, nel confermare la piena coerenza della Variante RU con il PTCP vigente, implicitamente, conferma la coerenza della strumentazione urbanistica comunale con i Piani di Bacini ai quali il PTCP è coerente.

3. Si precisa inoltre che, a seguito di quanto riportato al punto 3 del contributo del Genio Civile pervenuto in ordine alla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante RU in esame, si procede alla modifica dell'art. 14 delle norme di attuazione (Fattibilità geologica), aggiungendo un ulteriore comma 5 nel quale vengono introdotte le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 36 del PIT.

PARZIALMENTE ACCOLTA

Richiedente: Sig. Gianfranco Guerrini in qualità di presidente della Bagno Santo s.p.a..

Rif. catastali: fg. 48

Rif. cartografici: Tavola 3 - Aree urbane e centri abitati -Scala 1.2000

Tavola 9 - Territorio aperto - ELEMENTO N 321034 - SARTEANO- Scala 1:5.000

Disciplina Reg. Urb. : n.t.a. Art. 38 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT).

- Sintesi:**
1. reiterare la validità e fondere in una unica le due Aree di Trasformazione originariamente previste AT13 e AT14 avendo cura di accorparvi i terreni di proprietà di cui alla tav 9 – Territorio Aperto di RU. Ciò allo scopo di migliorare qualitativamente e ampliare la tipologia dell’offerta per attrarre nuova clientela;
 2. rivedere il tracciato della viabilità di previsione prevedendo una rotatoria in prossimità dell’ingresso del campeggio, esterno alla proprietà Bagno Santo evitando di utilizzare parte dell’area “V11 – Aree a Verde Pubblico e attrezzato” e parte dell’area edificabile prevista per la AT15, successivamente stralciata, che nella cartografia di variante viene erroneamente riportata come “Tessuti incoerenti e aree di frangia”;
 3. rivedere la collocazione dell’area a parcheggio P7 che alla luce di recenti indagini geologiche è caratterizzata dalla presenza delle strutture di captazione della sorgente delle Canalette (non chiaro nel testo dell’osservazione) di vitale importanza dal punto di vista degli acquiferi superficiali e della necessità di salvaguardia dal punto di vista di possibili fenomeni di infiltrazione.

CONTRODEDUZIONE

Si premette come la presente *Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico*, oggetto del procedimento di Verifica di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., sia stata adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012. A seguito dell’esame delle osservazioni pervenute, l’Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno da un lato rivedere le previsioni inizialmente confermate dalla *Variante RU* adottata al fine di orientarne i contenuti ottenendo un minor impatto sulle risorse e, al contempo, assicurare la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata. D’altro lato, secondo quanto previsto all’art. 3 c. 5 e con le procedure di cui all’art. 22 della L.r. n. 10/2010, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica, in primo luogo, con la nomina dell’Autorità Competente con DGC n. 2 del 15.01.2013 conclusosi in data 14.11.2013 con esito positivo per l’esclusione dalla procedure di VAS.

Pertanto la Variante RU è stata nuovamente adottata con DCC n. 27 del 27.05.2013 con i caratteri di cui sopra.

1. In ordine alla richiesta di reiterazione della validità delle due aree di trasformazione AT13 e AT14, originariamente previste dal previgente RU ed inizialmente confermate dalla Variante RU adottata

in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012, si rinvia alle relative osservazioni della Regione Toscana (Area di coordinamento Pianificazione territoriale e Paesaggio), le quali, principalmente, nel definire i caratteri degli interventi previsti in relazione agli ambiti interessati

("AT13,AT14: Le previsioni afferiscono entrambe all'implementazione delle attività e delle strutture del campeggio esistente per strutture di servizio e per riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento delle stesse. In particolare l'AT14 prevede l'attuazione tramite Piano di recupero di un volume complessivo pari a mc 5.000 oltre l'esistente, dove tali volumetrie sono collegate alle strutture per la convegnistica del campeggio ed al miglioramento dell'offerta di ospitalità turistica all'aria aperta. L'intervento ricade in 'Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti', all'interno dell'area di trasformazione AT14 è individuata un'area di emergenza delle acque termali quale invariante di piano strutturale"),

sottolineano come detta previsione, in considerazione della disciplina di cui all'art. 73 (*Piani di recupero del patrimonio edilizio*) della LR 1/05, sia da configurarsi piuttosto come

"un intervento di nuova edificazione in patrimonio collinare ed in tal caso occorrerebbe verificarne la coerenza con la disciplina del PIT".

Inoltre, la finalità della previsione inizialmente reiterata (**miglioramento dell'offerta di ospitalità turistica all'aria aperta**) è altresì ritenuta in detta osservazione

"estremamente generica, in quanto la previsione di strutture per convegni non sembra trovare collocazione normativa all'interno di un campeggio".

Per i motivi appena richiamati, l'osservazione della Regione Toscana è stata accolta e la validità delle due aree di trasformazione AT13 e AT14 non è stata reiterata dalla presente Variante RU, rimandando ad un momento successivo tutti gli approfondimenti necessari, ivi compresi quelli del quadro conoscitivo, finalizzati ad assicurare la coerenza di interventi di tale natura con la pianificazione sovraordinata, ivi compreso il Piano strutturale.

Si precisa, inoltre, come il Regolamento Urbanistico vigente preveda una serie di interventi tra i quali, ad esempio, la categoria e9 la cui disciplina consente ampliamenti in relazione alla entità della superficie utile esistente, utilizzando i quali è possibile ottenere una profonda ristrutturazione degli immobili esistenti, con ciò convergendo con la finalità espressa nell'osservazione ovvero di ampliare la tipologia di offerta. E' tuttavia degno di nota il fatto che non siano pervenute istanze di questo genere fin dalla entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

D'altro lato, come già specificato sopra, la emanazione di normative sovraordinate come, ad esempio non esaustivo, quelle contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale vigente, approvato nel 2007, e nella disciplina paesaggistica dello stesso PIT, adottata nel giugno del 2009, impongono valutazioni ambientali, implementazioni del quadro conoscitivo, perfino una revisione del Piano Strutturale non oggetto della Variante RU in approvazione. Argomentazioni queste già evidenziate nella precedente controdeduzione.

Si sottolinea infine che l'eventuale accorpamento di aree ricadenti in *territorio aperto* del RU vigente ad aree soggette a trasformazioni urbanistico-edilizie, quali le AT in esame, comporta variazione del Piano strutturale comunale e che tale evenienza esula dai contenuti della presente Variante RU. Si renderebbe, cioè, necessaria una modifica allo strumento di pianificazione del territorio comunale che potrà essere eventualmente apportata soltanto nella prossima revisione del PS stesso, come già specificato in sede di controdeduzione ad analoga osservazione alla

Variante RU adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012 ed alle quali si rinvia per ogni ulteriore considerazione.

NON ACCOLTA

2. Si sottolinea come questa osservazione ricalchi esattamente quanto osservato in sede di prima adozione dello strumento urbanistico, pertanto, ricordando che le controdeduzioni relative alle osservazioni alla Variante RU adottata il 25.01.2013 sono state approvate dal Consiglio Comunale con DCC del 27.05.2013, per facilitarne la lettura vengono qui di seguito riproposte.

“Revisione del tracciato della viabilità. Il tratto di viabilità alla quale si riferisce l’osservazione è parte della viabilità di attraversamento del centro urbano, in direzione est-nord/ovest, che si innesta sulla S.R. n. 478 a est dell’abitato, lo aggira parzialmente a sud e si reinnesta su via del Sorbo. Il completamento di questo tracciato alternativo consente, tra l’altro, la risoluzione dei problemi creati all’innesto via di Fuori/Piazza Bargagli dalla sezione stradale insufficiente. La geometria del tracciato stradale in corrispondenza del punto al quale si riferisce l’osservazione è particolarmente complessa, ancorché rappresentato in scala 1:2.000, per le preesistenze esistenti e non modificabile nella sostanza. Si rimanda pertanto al progetto definitivo/esecutivo dell’opera per stabilire, attraverso studi di dettaglio, corredati da elaborati redatti in scala adeguata, l’esatta geometria della viabilità.”

NON ACCOLTA

3. La previsione a parcheggio dell’area segnalata, peraltro presente fin dalla prima approvazione del RU nell’anno 2002, è risultata compatibile con le preesistenze secondo le indagini di supporto al Regolamento Urbanistico , ovvero per ciò che riguarda tanto gli aspetti geologici, quanto la vulnerabilità degli acquiferi. In ogni caso le precauzioni necessarie ad evitare il degrado della risorsa saranno adottate in fase di progettazione definitiva/esecutiva dell’opera non essendo proprie del livello di gestione del territorio a cui afferisce il Regolamento Urbanistico. Inoltre, l’area di sosta è parte integrante della viabilità di attraversamento del centro urbano, in direzione est-nord/ovest, che si innesta sulla S.R. n. 478 a est dell’abitato, lo aggira parzialmente a sud e si reinnesta su via del Sorbo, ed è funzionale ad accogliere gli esuberanti degli utenti delle piscine della Bagno Santo per evitare fenomeni di parcheggio selvaggio molto frequenti durante la stagione turistica. Infine l’ambito segnalato non è interessato da modifiche alle previsioni originarie e quindi non è oggetto della presente variante.

NON PERTINENTE

Richiedente: Sig.ra Romano Vita Giuseppa in qualità di proprietaria dell'immobile.

Rif. catastali: fg 38 part.IIe 1583, 1629.

Rif. cartografici: Tavola 1 - Aree urbane e centri abitati - Scala 1:2000

Disciplina Reg. Urb. : n.t.a. art. 16 "Parametri e standards urbanistici".

Sintesi: eliminazione della previsione a verde pubblico e parcheggio pubblico per consentire la realizzazione di una tettoia a copertura di posti auto secondo un progetto presentato in data 06.03.2008. Reiterazione dell'osservazione presentata in data 25.05.2012 prot. n. 5679.

CONTRODEDUZIONE

Si premette come la presente *Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico*, oggetto del procedimento di Verifica di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., sia stata adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012. A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute, l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno da un lato rivedere le previsioni inizialmente confermate dalla *Variante RU* adottata al fine di orientarne i contenuti ottenendo un minor impatto sulle risorse e, al contempo, assicurare la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata. D'altro lato, secondo quanto previsto all'art. 3 c. 5 e con le procedure di cui all'art. 22 della L.r. n. 10/2010, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica, in primo luogo, con la nomina dell'Autorità Competente con DGC n. 2 del 15.01.2013 conclusosi in data 14.11.2013 con esito positivo per l'esclusione dalla procedure di VAS.

Pertanto la Variante RU è stata nuovamente adottata con DCC n. 27 del 27.05.2013 con i caratteri di cui sopra non incidendo sugli ambiti di Suo interesse.

In considerazione delle premesse si ribadisce quanto già controdedotto, ovvero, come l'accoglimento dell'osservazione provocherebbe la sottrazione di aree destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, incidendo sulle previsioni degli standard urbanistici per l'UTOE 3 Colle S. Alberto, e rendendo necessario il reperimento di pari superficie in altra area.

Non può, comunque, essere escluso che da un'analisi condotta in un momento successivo si renda opportuno procedere a rivalutare le questioni poste dall'osservazione; tale evenienza, comunque subordinata all'esito di specifici approfondimenti, deve essere effettuata nell'ambito di una revisione complessiva degli strumenti urbanistici e sulla base di un adeguato aggiornamento del quadro conoscitivo, in modo da garantire un maggior controllo sul livello di funzionalità delle tutele che si intendono assicurare al contesto considerato, svolgendo altresì le opportune valutazioni, considerazioni ed approfondimenti dei vari profili dell'argomento, finalizzati alla verifica della sostenibilità delle scelte di piano.

Tenendo conto di quanto sopra premesso, l'osservazione risulta non pertinente in quanto la questione posta non rientra nella fattispecie contenuta nella variante adottata.

NON ACCOLTA

Richiedente: Sig. Michelangelo Leonardi di Casalino e Jennifer Forneris in qualità di, rispettivamente, locatario e proprietaria di terreni.

Rif. catastali: Fg. 71 part.lla 50,51,55,56,57,58,59,60
Fg. 81 part.lla 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,14,15,16,17,20,21,24,31
Fg. 82 part.lla 38,44,45
Fg. 91 part.lla 2,3,4,7,8

Rif. cartografici: Tavola. n° 13 - ELEMENTO N 321033 - LAGO DI SPINETO - 1.5000

Disciplina Reg. Urb. : n.t.a. art. 51 “ Ambito della dorsale”, art. 13 “Protezione delle risorse idriche”

Sintesi: modifica alla disciplina di area al fine di ammettere tra le attività consentite il pascolo e la zootecnia e gli allevamenti minori in quanto tali preclusioni inibiscono lo svolgimento di qualsiasi attività agricola e, conseguentemente, quella agrituristica. Reiterazione dell’osservazione presentata in data 25.05.2012 prot. n. 5687.

CONTRODEDUZIONE

Si premette come la presente *Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico*, oggetto del procedimento di Verifica di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., sia stata adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012. A seguito dell’esame delle osservazioni pervenute, l’Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno da un lato rivedere le previsioni inizialmente confermate dalla *Variante RU* adottata al fine di orientarne i contenuti ottenendo un minor impatto sulle risorse e, al contempo, assicurare la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata. D’altro lato, secondo quanto previsto all’art. 3 c. 5 e con le procedure di cui all’art. 22 della L.r. n. 10/2010, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica, in primo luogo, con la nomina dell’Autorità Competente con DGC n. 2 del 15.01.2013 conclusosi in data 14.11.2013 con esito con esito positivo per l’esclusione dalla procedure di VAS.

Pertanto la Variante RU è stata nuovamente adottata con DCC n. 27 del 27.05.2013 con i caratteri di cui sopra non incidendo sugli ambiti di Suo interesse.

In considerazione delle premesse si ribadisce quanto già controdedotto alla variante RU precedentemente adottata, ovvero, come l’osservazione attenga aspetti che non sono parte della presente variante. Quanto richiesto contrasta con la disciplina di cui all’art. 13 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (Protezione delle risorse idriche) emanate in attuazione delle norme del Piano Strutturale relative all’invarianza paesistico ambientale, ovvero alla tutela di quegli aspetti ritenuti essenziali per l’equilibrio ecologico del territorio, con specifico riferimento all’art. 32 “Area di alimentazione delle sorgenti idropotabili”. Pertanto l’eventuale accoglimento della osservazione comporterebbe la variazione della disciplina di Piano Strutturale che esula, come detto in premessa, dagli obiettivi della variante adottata e comporterebbe, tra l’altro, l’adozione dell’iter procedurale previsto dalla L.R. n.1/2005 e s.m.i. agli artt. 15, 16, 17 preliminarmente alla eventuale variante al Regolamento Urbanistico in quanto, secondo il disposto della L.r. 1/2005 art. 10 c. 3, gli atti di governo del territorio (tra cui il R.U.) sono approvati nel rispetto degli strumenti della pianificazione territoriale (tra cui il P.S. appunto). Inoltre il Piano Territoriale di

Coordinamento Provinciale individua nell'area oggetto di osservazione in primo luogo un acquifero strategico facente parte della dorsale Monte Cetona-Rapolano che costituisce area primaria di ricarica per i sistemi termali della Provincia dettando la disciplina conseguente all'art. 10.1.1 c. 1 e 3. In secondo luogo sono perimetrati, come risulta dalla tav. ST IG 01 "Carta della sensibilità degli acquiferi", aree a vincolo medio ed elevato di protezione degli acquiferi stessi secondo il disposto della disciplina riportata agli articoli 10.1.2 e 10.1.3. Pertanto lo strumento di pianificazione del territorio di livello provinciale conferma quanto contenuto nelle norme di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, ribadendo la estrema sensibilità della struttura ambientale dell'area nel suo complesso ed evidenziando pertanto la necessità di adottare grande cautela nel definire la disciplina di area.

Non può, comunque, essere escluso che da un'analisi condotta in un momento successivo si renda opportuno procedere a rivalutare le questioni poste dall'osservazione; tale evenienza, comunque subordinata all'esito di specifici approfondimenti, deve essere effettuata nell'ambito di una revisione complessiva degli strumenti urbanistici e sulla base di un adeguato aggiornamento del quadro conoscitivo, in modo da garantire un maggior controllo sul livello di funzionalità delle tutele che si intendono assicurare al contesto considerato, svolgendo altresì le opportune valutazioni, considerazioni ed approfondimenti dei vari profili dell'argomento, finalizzati alla verifica della sostenibilità delle scelte di piano.

L'osservazione, pertanto, nel senso e con i limiti sopra esposti, non può essere ritenuta pertinente.

NON PERTINENTE

Richiedente: Sig. Michelangelo Leonardi di Casalino e Jennifer Forneris in qualità di, rispettivamente, locatario e proprietaria di terreni.

Si precisa che il testo della presente osservazione è lo stesso dell'osservazione precedente che, pertanto, è stata inoltrata due volte. Si rimanda, quindi, alla controdeduzione della precedente osservazione.

Richiedente: Sig. Fabio Di Meo in qualità di Sindaco del Comune di Cetona.

Rif. catastali: /

Rif. cartografici: Tav n. 16 scala 1:5.000 ELEMENTO 321074 SPINETO

Disciplina Reg. Urb. : art. 38 “Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica” (AT24) , art. 46 “Ripetitori, antenne radiotelevisive e centraline per telefonia mobile”.

Sintesi: Problematiche evidenziate:

1. La normativa vigente non prevede la possibilità di installare nuove antenne in località il Varco nel Comune di Sarteano e stabilisce l’obbligatorietà di un piano di recupero e di un Accordo di Pianificazione con il Comune di Cetona per il riordino di quelle esistenti;
2. La variante prevede invece la possibilità di installare nuovi impianti in località il Varco senza alcun Piano di Recupero, senza alcun obbligo di coordinamento con il Comune di Cetona e stralcia la disciplina riguardante gli interventi sugli impianti attualmente esistenti in località il Varco;
3. Il RU del Comune di Cetona subordina la possibilità di realizzare nuovi impianti in località il Varco all’approvazione di un Piano di Recupero ed alla predisposizione di un Accordo di Pianificazione con il comune di Sarteano

Modifiche proposte:

1. Confermare l’art. 38 scheda AT24 attualmente vigente, stralciato invece dalla variante adottata dal Consiglio Comunale del 26.05.2013, riscrivendolo nel seguente modo:

Descrizione dell’azione di trasformazione:

- a) Nuova realizzazione;
- b) Demolizione e ricostruzione mediante accorpamento e rilocalizzazione idonea sotto il profilo ambientale e paesistico dei volumi tecnici esistenti. Interventi di razionalizzazione degli impianti fissi per telecomunicazioni di cui al punto b) dell’art. 3 della L.R. n. 54/2000.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano attuativo e/o di recupero) da coordinare con analogo strumento previsto nello strumento urbanistico generale del Comune di Cetona.

Tipologia: specialistica.

Volume complessivo: volumetria tecnica già esistente.

Piani f.t.: /

Risorse coinvolte: suolo, acqua, visuali libere.

Invarianti: ambiti di rilevante valore ambientale e paesistico, area carsica.

Obiettivi di riqualificazione: riduzione dell'impegno di suolo, mitigazione degli effetti dell'impatto visivo delle strutture in elevazione, progressiva riduzione complessiva degli impianti mediante accorpamento, ottimizzazione dell'utilizzo delle aree, limitazione degli accessi, tutela dei fenomeni idrogeologici connessi con il carsismo

Valutazione a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi"

2. Riconfermare nella tavola 16 la perimetrazione della loc. Il Varco così come attualmente in vigore, rinunciando alla modifica proposta in variante.

3. Il nuovo c. 3 dell'art. 46 delle NTA adottate con la variante di cui sopra, venga così approvato:

"In conformità con quanto stabilito dal precedente comma 1 bis, dal comma 3 dell'art. 69 del Piano Strutturale, al fine di conseguire la riorganizzazione e la razionalizzazione degli impianti esistenti in località Il Varco (come individuata nella tavola 16), all'interno dell'Ambito della Dorsale di cui all'art. 51 delle presenti norme, la realizzazione di nuove strutture e gli interventi di demolizione e ricostruzione in altra sede degli impianti esistenti sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 28 scheda AT24, teso ad un riordino generale dell'area e con l'intento di ridurre quanto più possibile il numero ed il conseguente impatto ambientale delle strutture presenti nell'area. Visto il protocollo d'intesa tra il Comune di Cetona e il Comune di Sarteano approvato con DGC n..... del (puntini di sospensione nel testo originale) la procedura di approvazione del piano attuativo dovrà avvenire secondo quanto previsto dagli artt. 21 e seguenti della L.R. 1/2005 per gli accordi di pianificazione, attraverso l'indizione da parte del Comune di Sarteano di una conferenza dei servizi"

4. Venga aggiunto all'art. 46 un comma 3bis così composto:

"Relativamente ad interventi su manufatti esistenti in località il Varco, e legittimati da appositi atti amministrativi, sono ammessi ed esonerati dall'obbligo della predisposizione di un piano di recupero gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza aumenti di volumetria, di superfici e senza inserimento di elementi accessori".

CONTRODEDUZIONE

Si premette come la presente *Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico*, oggetto del procedimento di Verifica di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., sia stata adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012. A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute, l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno da un lato rivedere le previsioni inizialmente confermate dalla *Variante RU* adottata al fine di orientarne i contenuti ottenendo un minor impatto sulle risorse e, al contempo, assicurare la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata. D'altro lato, secondo quanto previsto all'art. 3 c. 5 e con le procedure di cui all'art. 22 della L.r. n. 10/2010, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica, in primo luogo, con la nomina dell'Autorità Competente con DGC n. 2 del 15.01.2013 conclusosi in data 14.11.2013 con esito con esito positivo per l'esclusione dalla procedure di VAS.

Nella fattispecie della presente osservazione:

1. La AT24 non viene reiterata nella presente Variante RU in quanto presenta elevati gradi di incoerenza con la pianificazione sovraordinata che avrebbero avuto quale conseguenza la effettuazione della verifica di VAS di cui alla LR. N. 10/2010 e s.m.i., con evidente impegno economico e, probabilmente, scarsi risultati rispetto all'obiettivo di salvaguardia ambientale e tutela delle risorse peculiari del territorio, imponendo valutazioni ambientali, implementazioni del quadro conoscitivo, perfino una revisione del Piano Strutturale non oggetto della Variante RU in approvazione.

D'altro lato l'area del Varco, oltre alla disciplina specifica sugli impianti di cui all'art. 46 delle N.T.A.:

- è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- è interna al SIR 98 del Monte Cetona, di cui alla disciplina all'art. 10, punto 10.5.2 del PTCP di Siena, e la normativa regionale D.G.R. 644/04 e DGR 454/08 e s.m.i., secondo quanto previsto anche dall'art. 12 comma 1, lettera a) della LR 56/00 (valutazione di incidenza);
- fa parte dell'Ambito della Dorsale normato all'art. 51 delle NTA.

L'attivazione delle procedure previste dalla disciplina elencata sopra consente tanto di richiedere la documentazione tecnica necessaria ad una adeguata progettazione, quanto la determinazione degli obiettivi da perseguire nella attuazione degli interventi stessi.

2. In merito al coinvolgimento del Comune di Cetona si provvede alla modifica dell'art. 46 c. 3 in cui si rende obbligatoria la condivisione degli atti relativi agli interventi sugli impianti indipendentemente dalla Amministrazione direttamente competente per territorio.

PARZIALMENTE ACCOLTA

Richiedente: Sig. Olivi Giuseppe in qualità di legale rappresentante della soc. Agricola Sovana snc.

Rif. catastali: fg 29 part.IIa 74

Rif. cartografici: Tavola 6 - Territorio aperto - ELEMENTO N 309152 - QUERCE AL PINO - Scala 1:5.000

Disciplina Reg. Urb. : n.t.a. artt. 62 “Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto” e 69 “Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro”.

Sintesi: ammissibilità della realizzazione di servizi igienico-sanitari, volumi tecnici, impianti sportivo-ricreativi attraverso l'introduzione di specifica normativa di recepimento della disciplina di cui alla L.R. 30/2003 ed al regolamento di attuazione D.P.G.R. 46/R, come modificata con D.P.G.R. 35/R del 25.03.2010, con particolare riferimento all'art. 16 “norme tecniche per la realizzazione di servizi igienici, dei volumi tecnici, degli impianti sportivo-ricreativi” del regolamento regionale. Reiterazione dell'osservazione presentata in data 23.05.2012 prot. n. 5566.

CONTRODEDUZIONE

Si premette come la presente *Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico*, oggetto del procedimento di Verifica di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., sia stata adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012. A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute, l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno da un lato rivedere le previsioni inizialmente confermate dalla *Variante RU* adottata al fine di orientarne i contenuti ottenendo un minor impatto sulle risorse e, al contempo, assicurare la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata. D'altro lato, secondo quanto previsto all'art. 3 c. 5 e con le procedure di cui all'art. 22 della L.r. n. 10/2010, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica, in primo luogo, con la nomina dell'Autorità Competente con DGC n. 2 del 15.01.2013 conclusosi in data 14.11.2013 con esito con esito positivo per l'esclusione dalla procedure di VAS.

Pertanto la Variante RU è stata nuovamente adottata con DCC n. 27 del 27.05.2013 con i caratteri di cui sopra non incidendo sugli ambiti di Suo interesse.

Si ribadisce, quindi, quanto già controdedotto, ovvero, come la disciplina contenuta nell'art. 16 del regolamento di attuazione regionale di cui alla DPGR 46/R/2004, modificata con DPGR 35/R/2010, impone (comma 2) che, in relazione agli impianti sportivi a carattere ricreativo di cui all'art. 18, comma 6, della LR 30/2003 tale possibilità di realizzazione sia espressamente prevista dai regolamenti urbanistici comunali, purché siano parimenti previste adeguate condizioni di ammissibilità degli interventi stessi sia in funzione del tipo di ospitalità agrituristica al quale devono risultare correlati sia in relazione al loro inserimento nel contesto rurale. E' da precisare, altresì, che siffatte valutazioni, non potendo risultare scisse da logiche contestuali, siano da ricomprendere nell'ambito di una revisione generale degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio, che l'Amministrazione ha peraltro avviato.

Nel caso di specie, la richiesta di poter realizzare gli interventi suddetti nell'area oggetto dell'osservazione, ricompresa dal RU all'interno della “Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto” (art. 62 NA) e in “Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro” (art. 69 NA) evidenzia dei profili di possibile contrasto con la disciplina del Piano strutturale

vigente per le invarianti strutturali del territorio comunale (vedi in particolare gli artt. 2 - 11 - 14) e pertanto esula dai contenuti della presente Variante di assestamento al RU, resosi necessaria per la mera reiterazione della validità di alcune previsioni del RU vigente e per assicurare la coerenza con la pianificazione sovraordinata, nonché con normative statali e regionali che ne avevano reso parzialmente superata la disciplina.

Non può, quindi, essere escluso che da un'analisi condotta in un momento successivo si renda opportuno procedere a rivalutare le questioni poste dall'osservazione; tale evenienza, comunque subordinata all'esito di specifici approfondimenti, deve essere effettuata nell'ambito di una revisione complessiva degli strumenti urbanistici e sulla base di un adeguato aggiornamento del quadro conoscitivo, in modo da garantire un maggior controllo sul livello di funzionalità delle tutele che si intendono assicurare al contesto considerato, svolgendo altresì le opportune valutazioni, considerazioni ed approfondimenti dei vari profili dell'argomento, finalizzati alla verifica della sostenibilità delle scelte di piano.

L'osservazione, pertanto, nel senso e nei limiti di quanto sopra esposto, non può essere pertinente.

NON PERTINENTE

Richiedente: Provincia di Siena –Lavori pubblici, Difesa del Suolo, Assetto del Territorio.

Rif. catastali: /

Rif. cartografici: /

Disciplina Reg. Urb. : /

Sintesi:

- 1) preliminarmente ("Iter della Variante di assestamento"), si dà atto che il Comune di Sarteano ha controdedotto le precedenti osservazioni di Provincia e Regione alla Variante adottata nel 2012, apportando le conseguenti modifiche prima di procedere alla riadozione della Variante ed ha predisposto il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- 2) nella parte recante il titolo "Descrizione della Variante" si evidenzia come la Variante riadottata a seguito delle osservazioni/controdeduzioni contenga:
 - il recepimento delle suddette osservazioni che hanno comportato lo stralcio di alcune aree di trasformazione;
 - la reintroduzione dell'area di trasformazione **AT 27** (lotto di completamento) precedentemente stralciata;
 - la reintroduzione dell'area di trasformazione **AT 25** (piano attuativo - art. 38 RU) rispetto alla Variante precedentemente adottata;
 - **l'aggiornamento e la modifica di alcuni articoli** delle NTA;
 - l'introduzione in disciplina del riferimento specifico ai centri, nuclei, aggregati e BSA e alla disciplina dei BSA per la tutela dei medesimi e delle relative aree di pertinenza del PTCP (art. 36bis e Tav. A/B);
 - l'introduzione dei riferimenti per la tutela delle aree sensibili per gli acquiferi strategici di cui al PTCP.
- 3) nella medesima parte descrittiva della Variante si prende atto che la stessa conferma, reiterandole, n. 6 aree di trasformazione per le quali il Documento preliminare presenta approfondimenti di verifiche di coerenza con PS, PIT e PTC e valutazioni di dettaglio delle reti infrastrutturali e di servizio agli insediamenti.
- 4) nella parte relativa alle OSSERVAZIONI, il Servizio evidenzia:
 - che l'art. 36bis (ed eventuali artt. correlati) risulta parzialmente errato nei riferimenti al PTCP; inoltre non rispecchia nei principi enunciati e nelle modalità operative quanto indicato agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14 del PTCP e DGP n. 95 del 17.04.2012;
 - **AT 19** Loc. La Chiusa: le controdeduzioni alle precedenti osservazioni della provincia non dimostrano la corrispondenza di detta previsione con l'art. 12.2 del PTCP: "*Per queste aree gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere completamenti, saturazioni e modeste espansioni in continuità fisico-funzionale con le aree esistenti, che ne costituiscano completamento e definizione morfologica*".
- 5) nella parte relativa al CONTRIBUTO, il Servizio evidenzia:
 - l'erronea elencazione dell'AT 27 (e non AT17) tra quelle sottoposte a PUA nei Documenti della Variante con invito a rettificare;
 - **art. 81 RU: esplicitare**, nel prosieguo della formazione della Variante, le informazioni relative a vecchi piani attuativi (PdL approvato con DGR 577/80 - mc.31.400 - di cui alle oss. 15 e 17 e PdL artigianale - mc 54.200 - approvato con DCC 77/85) che risultano, da ortofoto, pressoché del tutto realizzate, evidenziando con dati documentali le quantità residue che non si evincono facilmente dalle tabelle della Relazione ;
 - **art. 81 RU: precisare**, nel prosieguo della formazione della Variante, l'assoggettabilità o l'esclusione dalla VAS del PUA relativo all'AT21 come riformulato a seguito delle prescrizioni di cui al Verbale della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 36 del PIT del 3.11.2009.

6) non risulta chiara la destinazione d'uso attuale e futura dell'AT 25;

7) si rinvia, per quanto di competenza, al verbale della Conferenza interna in materia di VAS (**Riunione 8.08.2013**).

CONTRODEDUZIONE

Si premette come la presente *Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico*, oggetto del procedimento di Verifica di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., sia stata adottata in prima istanza con DCC n. 4 del 25.01.2012. A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute, l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno da un lato rivedere le previsioni inizialmente confermate dalla *Variante RU* adottata al fine di orientarne i contenuti ottenendo un minor impatto sulle risorse e, al contempo, assicurare la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata. D'altro lato, secondo quanto previsto all'art. 3 c. 5 e con le procedure di cui all'art. 22 della L.r. n. 10/2010, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica, in primo luogo, con la nomina dell'Autorità Competente con DGC n. 2 del 15.01.2013 conclusosi in data 14.11.2013 con esito positivo per l'esclusione dalla procedure di VAS.

1) presa d'atto.

2) l'area di trasformazione AT25 non è stata reintrodotta in questa fase in quanto presente anche nella variante di assestamento in prima adozione (DCC. N. 4 del 25.01.2012). La destinazione d'uso commerciale è da specificare nelle NTA (vedi p.to 6).

3) Le aree di trasformazione confermate sono effettivamente **5** (AT8, AT17, AT18, AT19, AT 25) soggette a PUA, vedi tabella a pag. 18 del Documento Preliminare. Pertanto sono reiterate le previsioni in scadenza quinquennale dei PUA relativi a dette aree di trasformazione. Mentre l'area di trasformazione AT27 è attuabile con intervento diretto pertanto non necessita della reiterazione.

4) Si provvede alla modifica dell'art. 36 bis delle NTA spostando, dall'elencazione introdotta, i Centri minori aggregati e nuclei all'art. 55 - *Nuclei, complessi ed aggregati rurali storici*, delle stesse NTA, introducendo dei criteri operativi per gli interventi ammessi nelle aree di pertinenza in analogia con quanto già previsto all'art. 62 - *Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto*. Conseguentemente l'art. 55 viene aggiornato con i riferimenti alla disciplina del PTCP in particolare all'art. 13 punto 13.13. Infine, in relazione alle procedure previste all'art. 13 punto 13.12 – *Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale* della disciplina del PTCP viene modificato l'art. 15 - *Centri abitati* della NTA con l'introduzione di specifici riferimenti alla disciplina PTCP citata.

Infine, in merito alla AT19 si provvede ad esplicitare nella Relazione il requisito di coerenza con la pianificazione del PTCP riguardante le caratteristiche localizzative, morfologiche e dimensionali dell'area produttiva con quanto previsto all'art. 12.2 PTCP – *Ambiti produttivi di interesse comunale*.

5) Si provvede a correggere gli errori materiali in Relazione nell'elencazione delle AT soggette a piano attuativo reiterate dalla Variante in esame, eliminando tra queste gli erronei riferimenti all'AT 27.

Si provvede a specificare i seguenti dati all'art. 81 delle NTA:

- PdL approvato con DGR 577/80 - mc.31.400 - di cui alle oss. 15 e 17 , lotto residuo edificabile n. 10, superficie coperta massima mq 168, volumetria massima ammissibile mc 841.
- PdL artigianale approvato con DCC 77/85 - mc 54.200, lotto residuo edificabile n.8, superficie coperta massima 729 mq, volumetria massima ammissibile mc 1531.

Area di trasformazione AT21. Con Provvedimento del 16.04.2013 l'Autorità competente si è espressa positivamente in merito alla esclusione dalla procedura di VAS.

6) La destinazione d'uso prevista per l'area di trasformazione AT25 conferma quella attualmente in atto ed è

commerciale. Tale specificazione viene introdotta all'art. 38 delle NTA.

7) Per la verifica di assoggettabilità a VAS si rimanda al provvedimento della Autorità Competente in data 14.11.2013 con esito positivo per l'esclusione dalla procedure di VAS.

ACCOLTA

Oss. n. 9

pervenuta il.....- prot. n.

Richiedente: Comune di Sarteano.

Rif. catastali: /

Rif. cartografici: /

Disciplina Reg. Urb. : n.t.a. art. 74 “Manufatti precari per lo svolgimento della attività agricola”

Sintesi:

Si richiede di eliminare dal testo dell’art. 74 “Manufatti precari per lo svolgimento della attività agricola” i limiti dimensionali di cui al comma 3 in modo da renderlo coerente con la disciplina regionale di cui all’art. 7 del D.P.G.R. n. 5/R/2007.

CONTRODEDUZIONE

Si provvede alla modifica richiesta al c. 3 dell’art. 74 delle NTA.

ACCOLTA
